

Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK

Rue du Comte de Flandre 20 / Graaf van Vlaanderenstraat 20 Bruxelles 1080 Brussel

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER: PU-38389

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/04/2023

11. Dossier PU-38389 - jb

DEMANDEUR

Monsieur Dimitri Callens

LIEU

RUE DU PARUCK 44

OBJET

la construction d'un 4e étage pour la création de 2 logements (8 à 10

logements)

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation

ENQUETE PUBLIQUE

du 11/04/2023 au 25/04/2023 - 4 courrier(s) dont 1 demande(s) d'être

entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
 dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface

perméable)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ; Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ; Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Dimitri Callens pour la construction d'un 4e étage pour la création de 2 logements (8 à 10 logements), Rue du Paruck 44;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2023 au 25/04/2023 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface imperméable)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : article 3 (espace de rangement privatif), article 15 (ascenseur), article 16 à 18 (locaux communs) ;

PU-38389 1

Considérant que 4 courrier(s) de remarques dont 1 demande(s) d'être entendu ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que les courriers de remarque ne concernent pas la volumétrie mais visent plutôt : une inquiétude par rapport au raccordement au système de chauffage existant qui serait déjà à saturation,

la stabilité, le risque que le chantier soit arrêté par manque de solidité financière du projet, ainsi que les conséquences des travaux pour l'immeuble et pour la rue ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 30/03/2023 :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale correspond à un immeuble R+3 de 8 logements ;

Considérant que le volume projeté au 4^e étage dépasse la référence de gauche, la plus profonde à ce niveau de 1,9 mètres, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU;

Considérant que l'étage projeté se raccorde à la hauteur de façade de l'immeuble de gauche, le numéro 42 mais dépasse de 5,8m la référence la plus basse ; que le raccord entre la référence basse et le projet n'est pas harmonieux ; que le projet déroge aux article 5 & 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que la hauteur actuelle assure une meilleure transition avec les bâtiments bas de la rue (n°50 à 56) que la situation projetée ;

Considérant que les immeubles R+4 voisins ont leur 4e étage en recul contrairement au projet ;

Considérant qu'ils comportent tous deux un ascenseur, ce que ne comptabilise pas le projet qui déroge dès lors à l'article 15 du Titre II du RRU (ascenseur) ; qu'il n'y a pas de possibilité de placer un ascenseur dans l'immeuble du projet ;

Considérant que la façade est trop différente des étages inférieurs que pour être intégrée dans le même plan que la façade existante ;

Considérant également que l'article 13 du titre I du RRU prévoit que les toitures plates de plus de $100m^2$ doivent être aménagées en toiture végétalisées ;

Considérant que le projet déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que les toitures de plus de 100 m² ne seront pas végétalisées ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'ilot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les toitures végétales semi intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité;

Considérant la nécessité de créer de multiples liens et liaisons entre les différents espaces végétaux attenant au projet ;

Considérant que le projet se trouve à proximité d'une continuité verte (liaison entre les espaces vert) au PRDD. Qu'il s'agit de sentiers, de rues, d'avenues et de places, etc. possédant déjà un caractère vert ou requérant une végétalisation et une sécurisation poussée tant pour les piétons que les cyclistes afin de remplir pleinement leur fonction socio-récréative et écologique dans le cadre du Maillage vert ;

Considérant que telle que validée par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris à proximité de zones de développement du réseau écologique, qui contribuent à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels. Les projets d'urbanisation du site peuvent être autorisés à condition d'être assortis de mesures d'atténuation permettant au minimum d'assurer le maintien tant de ses valeurs biologiques globales que de sa fonction pour le réseau écologique;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

PU-38389 2

Considérant, en outre, que le projet prévoit la création de 2 nouveaux logements ; que cette augmentation de la densité de l'immeuble se fait sans ajout d'un grand logement ou sans la création de locaux communs ou de caves supplémentaires ; que la configuration existante de l'immeuble ne le permettrait pas ; que le projet déroge au Titre II du RRU aux articles : 3,16,17 et 18 ;

Considérant également que les gaines des cuisines projetées descendent directement vers les chambres des appartements existants et vers l'entrée de l'immeuble ; que ceci n'est pas acceptable ; Considérant que la rehausse de l'immeuble n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux et chiroptères à proximité du site (Martinet noir, Pipistrelle commune et Moineau domestique) ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356);

Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DECIDE:

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet

DELEGUES SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

PU-38389